

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása
Iktatószám:	
	TERV-263539/2021
Ügyintéző:	
	Gábor István , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.12.09
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város 1979/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiójának (a továbbiakban: Konceptió) a fókuszában egy erősödő, gazdaságilag és népességszámát tekintve is növekvő város víziója áll, mely növekedés egyben új kihívásokat is teremt nemcsak a város, de a jelen lévő, illetve betelepülni kívánó gazdasági szereplők számára is. A Konceptióban átfogó célként került megfogalmazásra a gazdasági növekedés: versenyképes, innovatív gazdasági szektor és tudás-centrum kialakítása, mely a város fenntartható fejlesztését és működését hosszú távra megalapozza, továbbá a nemzetközileg versenyképes gazdaság, az igényeket kielégítő infrastruktúra-fejlesztés, a gazdasági szereplőket támogató környezet kialakítása.

A növekedéssel párhuzamosan még nagyobb szükség van a társadalmi, gazdasági és környezeti kérdések egymással összefüggő menedzselésére, hiszen a város élhetőségének fenntartása csak ezzel biztosítható.

Az utóbbi években a világjárvány gazdasági hatásainak ellenére is jelentős maradt Debrecen befektető-vonzó képessége, mely kihívások elé állítja az ipari és gazdasági ingatlanfejlesztési célú beruházókat, fejlesztőket.

A Határ úti Ipari Park területét birtokló és üzemeltető magán- és jogi személyek azzal a kéréssel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a **Határ úti Ipari Park területének egy részét – még beépítetlen területét – és a tervezett bővítési területét nyilvánítsa, kiemelt fejlesztési területté** annak érdekében, hogy a jelentkező piaci igényeket rövid idő alatt és rugalmasabb módon tudják kiszolgálni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint *a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszközök készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, a beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetővé teszi a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának tárgyalásos eljárás keretén belüli lefolytatását, mely lényegesen rövidebb időtartam – átlagosan 2-3 hónap – alatt folytatható le, mint a teljes eljárás, mely 7-8 hónapot vesz igénybe.

II.

Debrecen növekedésének motorját az ipari (termelés) és gazdasági (kereskedelem, szolgáltatás, kutatás és fejlesztés) foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melyek rövid és középtávon is hatással vannak a gazdasági területek keresletére és kínálatára. A Konceptióban megfogalmazottak szerint előnyben kell részesíteni az infrastruktúrával ellátott hasznosítatlan, vagy alulhasznosított területeket. A város gazdasági, ipari területei jól ellátható és megközelíthető helyszíneken találhatók, melyek infrastruktúrái biztosítottak vagy biztosíthatók, illetve kialakultak, fejleszthetők és bővíthetők.

Fenti kritériumokhoz és elvárásokhoz jól illeszthető a Határ úti Ipari Park tekintettel arra, hogy kiépültsége mellett még rendelkezik tartalék- és fejlesztési területekkel. A városszerkezeti szempontból jól pozícionáltan elhelyezkedő Határ úti Ipari Park (területi és szolgáltatási) kínálata, illetve fejlesztési lehetőségei a betelepülni kívánó cégek részéről nagy jelentőséggel bír, melyek indokolják a fejlesztéseket és az azokat elősegítő önkormányzati döntéseket.

Tekintettel arra, hogy **a tervezett beruházások, fejlesztések megvalósíthatóságát biztosító kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítás összhangban áll a Konceptióban a gazdasági és ipari**

területekre tett megállapításokkal és célokkal, valamint az Önkormányzat ez irányú szándékával és a gazdasági szereplőkkel való együttműködési stratégiájával, ezért indokolt a megkeresésben foglalt kérés támogatása.

A Konceptióban szerepel, hogy a regionális szerep erősítése a megkezdett fejlesztések folytatásával, a tudatos befektetés ösztönző és menedzsment tevékenységgel és az együttműködési rendszer építésével érhető el eredményesen.

A fentiekben előadottakra figyelemmel a gazdasági, ipari területek fejlesztési irányának egyik – több évtizede fejlődő – helyszíne a Határ úti Ipari Park területe, mely érintett részének kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítása jól szolgálja fenti elveket és tovább erősíti Debrecen gazdasági jelentőségét.

A Határ úti Ipari Park területét

- a Debrecen Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM. határozat (továbbiakban: TSZT) általános gazdasági területként, míg a bővítési területet általános mezőgazdasági területként határozza meg, ezzel összhangban
- Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) a már beépítésre szánt területet *ipari tevékenységhez köthető általános gazdasági terület (Gá-Ip)* építési övezetként, míg a nyugati irányba eső tervezett bővítési területet (jelenleg) beépítésre nem szánt *általános mezőgazdasági (Má)* terület övezetként rögzíti.

A kiemelt fejlesztési területi döntést kövezően a fejlesztések megvalósítását segítő módosítás lényegi elemei:

Az Ipari Park területén belül, annak még beépítés előtt álló egyes részein a közterületként rögzített úthálózat, illetve az elmúlt évek során kialakított és még kialakítani tervezett további magánutak által a telekszerkezet újraosztása mellett szükségessé vált az egyes építési övezetek határának módosítása, korrigálása. Ennek lényege, hogy az egy telektömbbe tartozó ingatlanok eltérő építési övezetekbe tartozása megszűnjön és tömbönként egy építési övezet kerüljön rögzítésre.

A bővítési területként számon tartott mezőgazdasági területek tekintetében elérendő cél azok beépítésre szánt területté történő módosítása, azaz általános gazdasági területként történő rögzítése, illetve ezen területen található – ásványi nyersanyagvagyon kataszterben szereplő – ún. bányatelkek időlegesen nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területként történő rögzítése, majd középtávon gazdasági területre történő módosítása.

A tervezett beruházások és a gazdasági terület bővítése nem valósítható meg teljes körűen a hatályos TSZT-ben és HÉSZ-ben rögzítettek szerint, így **javasolom az alábbiakban rögzített hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását:**

- **beépítésre szánt területen belül** a 0367/137, 0367/138, 0367/121, 0367/132, 0367/133, 0367/134, 0367/136, 0367/135, 0373/2, 0373/7, 0373/9, 0373/10, 0375/2, 0375/5, 17119/82 hrsz-ú és az abból kialakuló ingatlanok.
- **beépítésre nem szánt területen belül** 0367/139, 0367/141, 0367/2, 0367/9, 0367/112, 0367/113, 0367/114, 0367/115, 0367/128, 0367/129 hrsz-ú és az azokból kialakuló ingatlanok.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján

1./ kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja Debrecen

- a) a beépítésre szánt területén belül a 0367/137, 0367/138, 0367/121, 0367/132, 0367/133, 0367/134, 0367/136, 0367/135, 0373/2, 0373/7, 0373/9, 0373/10, 0375/2, 0375/5, 17119/82 hrsz-ú és az azokból kialakuló ingatlanokat,
- b) beépítésre nem szánt területén belül a 0367/139, 0367/141, 0367/2, 0367/9, 0367/112, 0367/113, 0367/114, 0367/115, 0367/128, 0367/129 hrsz-ú és az azokból kialakuló ingatlanokat.

2./ Felkéri a Főépítést az 1. pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2021. december 9.

Gábor István
főépítész